SCPI DARWIN RE01
NOTE D'INFORMATION

AVERTISSEMENT À L'ATTENTION DES ASSOCIES FONDATEURS

L'attention des associés Fondateurs est attirée sur le fait qu'à compter de l'obtention du visa de l'AMF, le prix de souscription sera de 190 euros TTC par part jusqu'au 31 mars 2025. Ce prix correspond à une prime d'émission de 40 euros TTC.

Le prix de la part sera maintenu à 190 euros TTC jusqu'à la date d'un de ces deux évènements :

- Capital social maximum statutaire de 20.100.000 euros atteint ;
- 31 mars 2025 à minuit ;

A partir du 1er avril 2025 ou à partir de la date à laquelle le capital maximum statutaire est atteint, le prix de souscription sera de 200 euros TTC par part. Ce prix correspond à une prime d'émission de 50 euros TTC.

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (Ci-après la « Société » ou la « SCPI »)
Code ISIN : FR001400SVR1
Siège social : 91, avenue de la République – 75011 PARIS – France
www.darwin-invest.com

1. AVERTISSEMENT 3
2. INTRODUCTION 5
2.1. Renseignements sur les fondateurs 5
2.2. Politique d'investissement de la SCPI 7
2.3. Politique de gestion 7
2.4. Stratégie liée à l'amélioration de la performance des actifs immobiliers 9
2.5. Politique d'endettement 9
2.6. Modification de la politique d'investissement 10
2.7. Aspects juridiques 10
2.8. Capital social 10
2.9. Responsabilité des associés 11
2.10. Procédure d'évaluation 12
3. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS 12
3.1. Composition du dossier de souscription 12
3.2. Modalités de versement de la souscription 12
3.3. Parts sociales 13
3.4. Modalités de calcul du prix des parts 13
3.5. Détails des conditions de souscription ouverte au public 14
3.6. Décimalisation des parts 15
3.7. Jouissance des parts 16
3.8. Agréments des souscripteurs 16
3.9. Garantie bancaire 17
4. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DE PARTS 18
4.1. Retrait des associés 18
4.2. Prix de retraits 19
4.3. Gestion des transactions et cessions 21
4.4. Pièces à envoyer 22
4.5. Effet des mutations 23
4.6. Organisation du marché secondaire 23
5. POLITIQUE DE FRAIS 26
5.1. Commission de souscription 26
5.2 Commission de cession 26
5.3. Commission de gestion 26
5.4. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers 27
5.5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux 27
5.6. Information concernant les différentes commissions 27
5.7. Versement 28
6. FONCTIONNEMENT DE LA SCPI 28
6.1. Assemblées générales 28
6.2. Conseil de Surveillance 31
6.3. Répartition des bénéfices 33
6.4. Provision pour gros travaux 33
6.5. Conventions particulières 34
6.6. Démarchages et publicités 34
6.7. Régime fiscal 34
6.8. Modalités d'information 34
7. ADMINISTRATION, CONTRÔLE ET INFORMATION DE LA SCPI 35
7.1. La Société 35
7.2. Administration 36
7.3. Commissaire aux Comptes 37
7.4. Expert externe en évaluation 37
7.5. Compte dépositaire 37
7.6. Informations 38

1. AVERTISSEMENT

Tout investissement dans des parts de société civile de placement immobilier (SCPI) expose l'investisseur à des risques dont la prise en compte est nécessaire :

Risque de perte en capital
La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque immobilier
La SCPI a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers de tout type (bureaux, commerces, logistiques/activités, résidences, hôtels, etc.). La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés de l'immobilier et de l'évolution du marché locatif des immeubles qui peuvent être cycliques et connaître des périodes de croissance et de décroissance. Par ailleurs, le secteur immobilier est soumis au changement climatique et à la biodiversité : il est directement impacté par les changements climatiques et par les modifications des habitudes de vie (dommages structurels sur les bâtis, dysfonctionnements, pertes financières et foncières, nouvelles attentes urbaines, etc.).
Les facteurs suivants sont notamment susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement ainsi que la valeur des actifs, et, par conséquent, sur la situation financière et la performance de la SCPI :

- Les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, internationale, nationale et locale qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ;
- Les risques liés à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- Les risques liés à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- Les risques de vacance des actifs immobiliers liés à l'évolution des marchés immobiliers ;
- Les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- Les risques liés à la modification de la réglementation des baux ou des régimes fiscaux locaux ;
- Les risques liés à l'environnement (radioactivité, pollution des sols, amiante, etc.) ;
- Les risques liés à la concentration du portefeuille dans un même secteur locatif ou une même région géographique ;
- Les risques liés à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- Les risques liés à l'évolution des marchés immobiliers français et étranger : ces marchés peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- Les risques liés à la maîtrise des projets de construction/ rénovation des actifs immobiliers. Il s'agit de risques techniques pouvant impacter négativement la valeur des actifs immobiliers ;
- Les risques réglementaires et fiscaux : l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicable à l'immobilier peut avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

Risque de liquidité
Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée comme un placement peu liquide. Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts de la SCPI (ci-après les « Statuts ») et décrites ci-après. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

Risque de blocage des retraits
Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, la revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

Risque lié à la durée de blocage
Conformément à l'article L. 214-86 du Code Monétaire et Financier (CMF) les parts détenues par les Fondateurs, sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Risque lié à la gestion discrétionnaire
Du fait de la sélection par les gérants d'investissements potentiellement moins performants.

Risque de taux
La SCPI peut être exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier.

Risques liés à l'endettement et au recours à l'effet de levier
La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées dans l'Avertissement ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de durabilité
Le risque de durabilité désigne un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance ("ESG") qui, s'il se produit, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur des investissements réalisés. La SCPI relève de l'article 8 au sens du règlement SFDR (UE) 2019/2088 (cf. *infra* article 1.4).

L'investissement dans une SCPI est un investissement immobilier et un placement de long terme. La Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins huit (8) ans.

L'objectif de Taux de Rendement Interne (TRI) est de 6,50 %, incluant un objectif de taux de distribution de la SCPI de 6 %. Cet objectif n'est pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier.

La rentabilité d'un investissement dans la SCPI dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part :

- Le versement des dividendes, décidés en Assemblée Générale, n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse du fait de la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles (notamment du niveau des loyers, du recouvrement de ces loyers et du taux de vacance).

- Le rendement de la SCPI peut également être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle investira et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays.

- Les revenus perçus par les associés pourront prendre la forme de revenus fonciers, de revenus financiers mais aussi potentiellement de revenus de source étrangère (revenus fonciers). Il est rappelé que la fiscalité applicable aux associés est susceptible d'évoluer au cours de la vie de la SCPI et qu'elle peut avoir une incidence sur le rendement perçu par ceux-ci. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des associés est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

- Le montant du capital, que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, n'est pas garanti et dépendra de l'évolution des marchés de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse, sur la durée du placement.

En cas de recours du souscripteur à l'emprunt pour financer la souscription de parts de la SCPI

Le produit de la cession des parts du souscripteur pourrait être insuffisant pour rembourser son endettement.

- Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement,

- En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital,

- En cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

En cas de recours de la SCPI à l'emprunt pour financer ses investissements.

Le recours à l'endettement a pour effet d'augmenter la performance potentielle de la SCPI mais également les risques de perte en capital. La SCPI DARWIN RE01 est une SCPI à capital variable pouvant statutairement recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

Conformément aux dispositions de l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF), la SCPI a été autorisée par l'Assemblée Générale constitutive en date du 12/09/2024 à recourir à l'endettement bancaire et non bancaire (en ce inclus le crédit-bail immobilier) en vue de financer ses investissements dans la limite de 40% de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

Les emprunts pourront prendre la forme de crédit amortissables ou in fine. Ils pourront être conclus à taux fixe et / ou à taux variable. Une couverture du risque de taux variable pourra être mise en place, sans surexposition.

Conformément aux dispositions de l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (ci-après le « RG AMF ») (ci-après l'« AMF »), le montant de l'endettement devra en toute circonstance être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

2. INTRODUCTION

2.1. Renseignements sur les fondateurs

La SCPI DARWIN RE01 est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), constituée le 12 septembre 2024 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable à l'initiative des associés fondateurs (ci-après les « Fondateurs »).

La Société de Gestion statutaire de la SCPI est DARWIN INVEST, Société de Gestion de portefeuille au capital de 650.000 euros, agréée par l'AMF sous le numéro n° GP20240019, (ci-après la « Société de Gestion »).

Le capital social nominal initial de la SCPI est fixé à la somme de deux millions six cent quatre-vingt-quatre mille huit cent cinquante euros (2.684.850 €), divisé en dix-sept mille huit cent quatre-vingt-dix-neuf (17.899) parts d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) chacune, auquel s'ajoute la prime d'émission de trente euros (30 €) par part.

Le capital social sera réparti entre les Fondateurs de la façon suivante (classement par ordre alphabétique) :

Nom ou dénomination sociale de l'associé fondateur	Nombre de parts souscrites	Montant nominal de la souscription	Montant total de souscription (nominal et prime d'émission)	Pourcentage de capital détenu
MAXIPOLIS	11 500	1 725 000 €	2 070 000 €	64,25 %
IAGONILTZER Michel	1 000	150 000 €	180 000 €	5,59 %
H20 participations	833	124 950 €	149 940 €	4,65 %
WENOVA	556	83 400 €	100 080 €	3,11 %
BERTHIER Pierre-Thomas	278	41 700 €	50 040 €	1,55 %
DHA	278	41 700 €	50 040 €	1,55 %
IREMCAP SL	278	41 700 €	50 040 €	1,55 %
SAINPY Nicolas	278	41 700 €	50 040 €	1,55 %
ELEM	223	33 450 €	40 140 €	1,25 %
SARL MSI	223	33 450 €	40 140 €	1,25 %
AETERNIA Patrimoine	170	25 500 €	30 600 €	0,95 %
BICHON Hélène	167	25 050 €	30 060 €	0,93 %
SASU Matthieu LOUVET - S'investir	167	25 050 €	30 060 €	0,93 %
SC EMERAUDE SOLIDOR	167	25 050 €	30 060 €	0,93 %
YARDENA Partners	167	25 050 €	30 060 €	0,93 %
SC ARCAMA	166	24 900 €	29 880 €	0,93 %
HOLDERBACH Dimitri	139	20 850 €	25 020 €	0,78 %
ALIX Gregory	112	16 800 €	20 160 €	0,63 %
BJ4SUN	112	16 800 €	20 160 €	0,63 %
CHEVRIER Gil et BAILLY Isabelle	112	16 800 €	20 160 €	0,63 %
JEANNE-LE-ROUX Bertrand	112	16 800 €	20 160 €	0,63 %
QM IT Consulting	112	16 800 €	20 160 €	0,63 %
SAS CLIVEST	112	16 800 €	20 160 €	0,63 %
SAS ELUMY	112	16 800 €	20 160 €	0,63 %
ZARBO	112	16 800 €	20 160 €	0,63 %
JANOT Rémi	111	16 650 €	19 980 €	0,62 %
NUNES David	85	12 750 €	15 300 €	0,47 %
BINGO	56	8 400 €	10 080 €	0,31 %
RUSPINI Mireille	39	5 850 €	7 020 €	0,22 %
FOURE Guillaume	28	4 200 €	5 040 €	0,16 %
FOURE Marine	28	4 200 €	5 040 €	0,16 %
FATIHI Tarik	13	1 950 €	2 340 €	0,07 %
RODRIGUES Vanessa	11	1 650 €	1 980 €	0,06 %
VALMY	11	1 650 €	1 980 €	0,06 %
VS Conseil et Stratégie	11	1 650 €	1 980 €	0,06 %
BONJOUR MERCI	10	1 500 €	1 800 €	0,06 %
BOURHALEB Oussama	10	1 500 €	1 800 €	0,06 %
TOTAL	**17 899**	**2 684 850 €**	**3 221 820 €**	**100 %**

Les parts détenues par les Fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa AMF.

2.2. Politique d'investissement de la SCPI

La SCPI DARWIN RE01, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, est une SCPI de type « classique », conformément à ses Statuts et dans le respect des dispositions réglementaires, qui a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs et de locataires, de localisation géographique, afin d'optimiser son potentiel de rendement sur la durée de placement recommandée. Cette diversification constitue un objectif qui n'est pas garanti par la société de gestion et il existe un risque qu'il ne soit pas atteint.

Les associés perçoivent des revenus locatifs proportionnels à leur participation dans la SCPI, sous forme de dividendes, soumis au préalable à la décision de l'Assemblée Générale des associés.
L'objectif de TRI (taux de rendement interne) est de 6,50 % sur 8 ans et un taux de distribution annuel de 6 %. Cet objectif n'est pas garanti.

La stratégie d'investissement de la SCPI vise notamment à construire un portefeuille immobilier diversifié :

- en France ainsi que dans les autres pays majeurs de la Zone Euro (ex. Allemagne, Italie, Espagne, Portugal)
- directement ou indirectement, dans des actifs immobiliers neufs, en VEFA (vente en état futur d'achèvement) ou anciens,
- à usage tertiaire (commerces, logistiques, messageries, bureaux, hôtels, santé, éducation, petite enfance, etc).

Par ailleurs, la SCPI pourra recourir aux actifs financiers suivants :

- des parts/actions de SCPI, d'OPCI ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme (dans la limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier) ;
- des contrats financiers de couverture de taux (swap, option, cap/floor, etc.).

La SCPI pourra acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles déjà détenus où procéder à des rénovations / améliorations / mises aux normes environnementales de ces immeubles.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le CMF et le RG AMF, la Société peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts, des instruments de trésorerie et des liquidités, (v) détenir des contrats financiers de couverture de taux, (vi) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social et (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du CMF.

Tout en respectant sa politique d'investissement, l'allocation de la SCPI sera ainsi susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement, des évolutions des marchés et des cycles économiques des pays dans lesquels la SCPI envisage d'investir.

Pour ce qui concerne les investissements qui seront réalisés par la SCPI à l'étranger (en Zone Euro), la Société de Gestion s'appuiera, pour les besoins de l'exécution de cette opération sur des prestataires locaux qu'elle sélectionnera, conformément à la réglementation, selon leur compétence spécifique, leur réputation et la qualité des prestations proposées rapportée à leur coût. De telles prestations s'effectueront dans le cadre de contrats d'assistance propres à chaque opération.

2.3. Politique de gestion

La SCPI procèdera à des acquisitions directes ou indirectes et notamment via des SCI, d'actifs immobiliers pouvant générer des revenus immédiats ou potentiels et compatibles avec l'objectif de gestion.

En fonction de l'environnement du marché de l'immobilier concerné, la SCPI pourra aussi procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement, en promotion, ou vente à terme ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à court ou moyen terme.

Pour les besoins de cette politique de gestion, la SCPI peut conformément au cadre réglementaire :

- Procéder, directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

- Conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location.

- Les travaux d'amélioration, d'agrandissement, et de reconstruction représenteront au maximum 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI figurant au bilan du dernier exercice clos ; étant précisé qu'il convient d'inclure dans le montant de ces travaux, les travaux d'amélioration qui auraient été réalisés à l'occasion de ces travaux d'agrandissement pour un même immeuble. Le respect de cette limite ne sera pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeur ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur conformément au 2° de l'article R. 214-157 du CMF. Par ailleurs, si les travaux susmentionnés sont réalisés sur plusieurs exercices successifs, la limite des 15% non utilisée sur un exercice donné sera reportée et cumulée avec celle du seul exercice suivant. Le respect de la limite de 15% n'est pas exigé lorsque la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble est rendue nécessaire par un cas de force majeure ou lorsque les travaux sont exigés par la réglementation en vigueur ;

- Acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

- Céder des éléments de son patrimoine immobilier, détenus directement ou indirectement, afin notamment de générer des plus-values, de réduire ou de solder des emprunts, ou réaliser de nouveaux investissements, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur, soit 2% de la valeur de son patrimoine, selon des conditions des marchés raisonnablement favorables.

- Détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place d'emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient, directement ou indirectement, au moins cinq (5%) pour cent du capital social, dans le respect des dispositions applicables du CMF.

Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, pourront représenter jusqu'à 100% de l'actif de la SCPI.

La SCPI pourra recourir, de manière non systématique, à des contrats financiers de couverture de taux, en couverture uniquement (swap, option, cap/floor, etc.).

2.4. Stratégie liée à l'amélioration de la performance des actifs immobiliers

La SCPI DARWIN RE01 est classifiée Article 8 de la réglementation européenne SFDR

Pour l'intégralité des actifs immobiliers, la SCPI prend en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (« ESG ») dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement et de gestion des actifs.

A ce titre, la stratégie d'investissement de la SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « SFDR »).

Ainsi, dès lors que les actifs entreront dans la stratégie d'investissement de la SCPI, les investissements seront systématiquement sélectionnés au regard de leurs caractéristiques financières et extra-financières ou de leur potentiel d'amélioration au regard de l'objectif de gestion extra-financier de la SCPI.

La Société de Gestion a ainsi mis en place une grille d'évaluation des actifs immobiliers, intégrant les critères ESG. Cette stratégie extra-financière est déclinée sur l'ensemble des actifs immobiliers en portefeuille, et ce dans une logique d'amélioration continue des actifs.

Cette stratégie est mise en œuvre par les équipes d'acquisition et de gestion à chaque étape clé du processus d'investissement et de gestion. Ainsi, dès l'identification des actifs cibles, et préalablement à l'intégration au portefeuille, les équipes d'acquisition et de gestion évaluent le niveau de maturité de l'actif immobilier selon les critères définis dans la grille ESG interne et attribuent ainsi un score. Sur cette base, un plan d'actions est défini en vue d'améliorer la notation des actifs selon une approche d'amélioration continue sur la durée de détention de l'actif.

Annuellement, un état des lieux de la performance extra-financière du portefeuille est dressé et la notation des actifs est actualisée.

Aucun indice de référence n'a été désigné en vue de suivre les caractéristiques environnementales promues par la SCPI.

Enfin, les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le Règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (dit « Taxinomie » ou « Taxonomie »).

La SCPI visera l'obtention du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») dans l'année qui suit l'agrément avec la mise en œuvre d'une grille ESG dédiée et adaptée à l'objectif d'investissement durable de la SCPI.

La SCPI se conformera également aux objectifs du Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, dit « Décret tertiaire », pour 100 % des actifs immobiliers situés en France et éligibles :

- -40% d'ici 2030 ;
- -50% d'ici 2040 ;
- -60% d'ici 2050.

2.5. Politique d'endettement

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme.

Conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RG AMF, la SCPI a été autorisée par l'Assemblée Générale constitutive en date du 12/09/2024 à recourir à l'endettement bancaire et non bancaire (en ce inclus le crédit-bail immobilier) en vue de financer ses investissements dans la limite

de 40% de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

Les emprunts pourront prendre la forme de crédit amortissables ou in fine. Ils pourront être conclus à taux fixe et / ou à taux variable. Une couverture du risque de taux variable pourra être mise en place.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RG AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

2.6. Modification de la politique d'investissement

La stratégie d'investissement pourra être modifiée, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, en fonction de l'évolution des dispositions de la réglementation régissant les investissements, la location, l'engagement de travaux ou toutes activités exercées sur le patrimoine de la SCPI. Une telle modification, si elle est significative, devra faire l'objet d'un visa préalable de l'AMF. La Société de Gestion portera à la connaissance des associés par tous moyens appropriés.

2.7. Aspects juridiques

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naîtrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation sera régi par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents.

2.8. Capital social

Le capital social nominal initial de la SCPI est fixé à la somme de deux millions six cent quatre-vingt-quatre mille huit cent cinquante euros (2.684.850 €), divisé en dix-sept mille huit cent quatre-vingt-dix-neuf (17.899) parts d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) chacune, auquel s'ajoute la prime d'émission dont la valeur correspond aux montants tels que définis à l'article 3.5. ci-après.

Conformément à l'article L. 214-86 du CMF les parts détenues par les Fondateurs, sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Lors de l'Assemblée Générale constitutive en date du 12/09/2024, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à vingt millions cent mille euros (20.100.000 €).

Conformément à l'article L.214-116 du CMF, le capital maximum statutaire doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit trois millions quinze mille euros (3.015.000 €), dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

Par ailleurs, ce montant pourra être réduit ou augmenté par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société de Gestion constate et arrête le montant du capital social effectif, correspondant à la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, à l'occasion de la clôture de chaque exercice.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin d'information périodique, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif est variable : il est susceptible d'augmenter par des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Hormis les limitations indiquées dans le paragraphe suivant, tout associé peut se retirer de la SCPI s'il existe une souscription en contrepartie pour compenser son retrait et, conformément à la clause

de variabilité du capital figurant aux Statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 760.000 € (capital légal minimum),
- 10% du capital social statutaire maximum,
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Cette faculté de retrait est en revanche limitée par les dispositions suivantes : le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer de manière automatique du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante sauf création et dotation du fonds de remboursement prévu par les articles 422-231 et 422-232 du RG AMF.

Afin de pouvoir satisfaire des demandes de retrait non compensées, la Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'assemblée générale des associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels, dans la limite du montant maximum de dotation du fonds de remboursement fixé par l'Assemblée Générale ne pouvant excéder la capacité de cession annuelle de la SCPI prévue à l'article R. 214-157 3° b) du Code monétaire et financier.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés. Le fonds de remboursement est un compte spécifique affecté à un usage exclusif et comptablement matérialisé.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après production d'un rapport de la Société de Gestion et information préalable de l'AMF.
La mise en œuvre du fonds de remboursement n'altèrera aucunement le déclenchement du mécanisme légal de blocage mentionné à l'article 4.2 ci-après.
Toutefois, il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu aux articles L. 214-93 du CMF et 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription demandé aux nouveaux souscripteurs.

La Société de Gestion pourrait, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF, conformément aux dispositions de l'article 422-211 du RG AMF.

Dans ce cadre, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés.

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

2.9. Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du CMF, et à celles de l'article 12 des Statuts, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers sera limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI, et limitée à une (1) fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

La Société de Gestion a souscrit pour le compte de la SCPI un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire en application des articles L. 214-89 du CMF ainsi qu'un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société de Gestion et de ses dirigeants.

2.10. Procédure d'évaluation

La valeur des actifs immobiliers de la SCPI DARWIN RE01 fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L. 214- 24-15 du CMF et de l'article 421-28 du RG AMF dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'Expert Externe en Evaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du RG AMF. L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles détenus par la SCPI est réalisée par l'Expert Externe en Evaluation désigné par l'Assemblée Générale des associés pour 5 ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'Expert Externe en Evaluation.

3. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

3.1. Composition du dossier de souscription

Le dossier remis préalablement à tout souscripteur comprend :

- Les Statuts ;
- La note d'information ayant reçu le visa de l'AMF en cours de validité, complétée, le cas échéant, de sa dernière actualisation ;
- Le bulletin de souscription établi en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur. Toute souscription de parts est constatée par le bulletin de souscription susvisé, daté et signé par le souscripteur ou son mandataire, accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse, et des pièces obligatoires demandées ;
- Le document d'information clé ;
- Le dernier bulletin périodique d'information en vigueur à la date de la souscription ;
- Le rapport annuel du dernier exercice.

Cette communication sera à minima réalisée par voie électronique.

La souscription est ouverte à tout investisseur, hors U.S. Persons.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la pleine propriété ou la nue-propriété des parts de la Société ne peut être cédée à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

3.2. Modalités de versement de la souscription

Les modalités de versement sont déterminées par la Société de Gestion et indiquées sur le bulletin de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription en numéraire, par prélèvement ou par virement sur le compte bancaire de la SCPI.

La souscription de parts de la SCPI peut être financée à l'aide d'un crédit par le souscripteur ; la souscription est alors libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par virement bancaire sur le compte de la SCPI.

Toute opération de financement à crédit présente notamment les risques suivants pour le souscripteur (cf. paragraphe « Avertissement ») :

- L'impossibilité de rembourser l'emprunt dans un contexte de baisse du marché immobilier et/ou de baisse de la valeur des parts ;

- Une obligation du souscripteur à payer la différence en cas de baisse du prix lors de la vente de parts au profit de l'organisme prêteur ou lorsque le rendement des parts achetées à crédit est insuffisant pour rembourser le crédit.

Les versements s'effectuent par virements destinés au compte bancaire de capital dédié de la SCPI.

3.3. Parts sociales

La valeur nominale des parts de la SCPI est fixée à cent cinquante (150 €). Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date de jouissance.

À la demande écrite d'un associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins cinq (5) parts sociales dans les conditions fixées par le bulletin de souscription. La Société de Gestion se réserve le droit de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

3.4. Modalités de calcul du prix des parts

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du CMF, la Société de Gestion arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- La valeur comptable,

- La valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par l'Expert Externe en Evaluation et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du Commissaire Aux Comptes,

- La valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieurs à 10% doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'Economie.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-99 du CMF.

3.5. Détails des conditions de souscription ouverte au public

L'offre au public est destinée à porter le capital social de deux millions six cent quatre-vingt-quatre mille huit cent cinquante euros (2.684.850 €), au capital social statutaire maximum de vingt millions cent mille euros (20.100.000 €). Conformément à la réglementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions est publiée au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (ci-après le « BALO ») six (6) jours avant ladite ouverture.

Le prix de la part est de 190 € TTC jusqu'à la date d'un de ces deux évènements :

- Capital social maximum statutaire de 20.100.000 euros atteint ;
- 31 mars 2025 à minuit ;

Il se décompose de la manière suivante :

- Valeur nominale des parts : 150 €

- Prime d'émission : 40 €

dont 15,2 *€ HT (*18,24 *€ TTC), soit 8% HT (*9,60*% TTC) au titre de la commission de souscription*

_____

Prix de souscription net de tous autres frais : 190 €

A partir du 1er avril 2025 ou à partir de la date à laquelle le capital maximum statutaire, le prix de souscription, net de tous autres frais, se décompose de la manière suivante :

- Valeur nominale des parts : 150 €

- Prime d'émission : 50 €

dont 16,0 *€ HT (*19,20 *€ TTC), soit 8% HT (*9,60*% TTC) au titre de la commission de souscription*

_____

Prix de souscription net de tous autres frais : 200 €

AVERTISSEMENT À L'ATTENTION DES ASSOCIES FONDATEURS

L'attention des associés Fondateurs est attirée sur le fait qu'à compter de l'obtention du visa de l'AMF, le prix de souscription sera de 190 euros TTC par part jusqu'au 31 mars 2025. Ce prix correspond à une prime d'émission de 40 euros TTC.

Le prix de la part sera maintenu à 190 euros TTC jusqu'à la date d'un de ces deux évènements :

- Capital social maximum statutaire de 20.100.000 euros atteint ;
- 31 mars 2025 à minuit ;

A partir du 1er avril 2025 ou à partir de la date à laquelle le capital maximum statutaire est atteint, le prix de souscription sera de 200 euros TTC par part. Ce prix correspond à une prime d'émission de 50 euros TTC.

La prime d'émission est destinée :

- D'une part, à couvrir :
  - Les frais engagés par la SCPI pour la collecte des capitaux et la recherche des actifs immobiliers, les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;
  - Les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ; et
  - Les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements.
- D'autre part, à préserver par son évolution l'égalité des associés, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

La prime d'émission intègre également la commission de souscription. Celle-ci est de 8% HT, soit 9,60% TTC, comme indiqué au Chapitre 5 - Politique de Frais ci-dessous. Le montant de la prime d'émission est fixé et peut être modifié par la Société de Gestion. Il est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information périodique.

Le paiement de la souscription s'effectue au jour de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-220 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Les souscriptions sont reçues sous format électronique et possiblement par papier auprès de la Société de Gestion à son adresse : 91 avenue de la République - 75011 Paris - France, et potentiellement par l'intermédiaire d'établissements bancaires et de distributeurs agréés par la Société de Gestion.

3.6. Décimalisation des parts

La décimalisation n'est pas autorisée pour les parts de la SCPI, chaque part est indivisible.

3.7. Jouissance des parts

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Afin de tenir compte des délais d'investissement des capitaux collectés en immobilier, l'entrée en jouissance des parts est fixée au 1er jour du 6ème mois qui suit l'enregistrement de la souscription.

Par exception, l'entrée en jouissance des parts des associés fondateurs est fixée au premier jour du mois suivant l'obtention du Visa tandis que celle des associés sponsors est fixée au premier jour du mois suivant la souscription.

Il est précisé que l'enregistrement de la souscription correspond à l'édition de l'attestation de propriété et au paiement de l'intégralité du prix de souscription.

- En cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel le retrait a lieu.
- En cas de cessions de parts, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu, l'acquéreur commence à en bénéficier à compter de la même date.

3.8. Agréments des souscripteurs

Cas général

Toute souscription de parts sociales de la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion. La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte (i) soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la Société dans le délai d'un (1) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de la Société n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, et si celui-ci respecte les conditions des présents Statuts, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI, en vue d'une réduction du capital.

En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si la Société n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la SCPI du refus d'agrément. Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle.

Cas particuliers des U.S. Person

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amériques (USA) (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice d'une « U.S Person », telle que définie par la réglementation américaine « Régulation S » adoptée par la Securities

and Exchange Commission (« SEC ») dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, Part 230, paragraphe 230.902.

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons ». Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement par écrit la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une « U.S. Person ». La Société de Gestion de la SCPI peut notamment (i) opérer le rachat forcé de parts qui seraient détenues par une « U.S. Person », ou (ii) s'opposer au transfert des parts à une « U.S. Person ».

L'expression « U.S. Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « U.S. Person » ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « U.S. Person »; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « U.S. Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

Obligations légales
La Société de Gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration fiscale.

Chacun des associés reconnaît et accepte que la Société de Gestion dispose des pouvoirs pour procéder aux déclarations et respecter les dispositions de la Loi et ainsi, au cas où l'associé ne respecterait pas l'un des engagements de la Loi :

- Pourra retenir les impôts qui doivent être retenus en vertu des dispositions législatives et réglementaires applicables et procéder au rachat forcé des parts de l'associé,

- Pourra divulguer des informations concernant les associés de la SCPI à toute personne à qui l'information est nécessaire ou en vue de répondre à toute demande d'une autorité fiscale ou d'une agence gouvernementale.

3.9. Garantie bancaire

Conformément à l'article L.214-116 du CMF, le capital maximum statutaire, soit vingt millions cent mille euros (20.100.000 €), doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit trois millions quinze mille euros (3.015.000 €) dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.
Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas satisfaite, la SCPI sera dissoute et tous les associés, sauf les associés fondateurs, seront remboursés du montant de leur souscription. Il est précisé que les associés Fondateurs ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L.214-86 du CMF, couvrant un montant de trois millions huit cent dix-neuf mille euros (3.819.000 €) représentant 15% du capital maximum statutaire, prime d'émission incluse (soit trois millions quinze mille euros (3.015.000 €) de capital et huit cent quatre mille euros (804.000 €) de prime d'émission), a été délivrée par la banque Palatine (ci-après la « Banque »). La date de début de la garantie correspond à la date d'ouverture de la souscription au public.

La garantie bancaire pourra être mise en jeu sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO ou sur le site internet de la société de gestion, et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignent pas 15% du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses Statuts,

- Après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionnée, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser,

- Après la remise par la SCPI à la Banque du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI et de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette garantie deviendra automatiquement caduque dès que les quinze pour cent (15%) du capital social maximum auront été souscrits par le public avant le délai d'un (1) an à compter de l'ouverture au public, après production par le Commissaire Aux Comptes auprès de l'AMF et de la Banque d'une attestation justifiant de ladite souscription.

4. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE DE PARTS

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité dans la limite des clauses de variabilité fixée par les Statuts.

Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits, que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante, sauf dans l'hypothèse où la SCPI aurait créé et doté un fonds de remboursement. A la date du visa sur la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place par la SCPI.

La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement ni la revente des parts.

4.1. Retrait des associés

Tout associé a la possibilité de demander son retrait de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article. Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois et ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention de la Société de Gestion.

Un registre des demandes de retrait est tenu au siège de la société. Dans ce registre sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la Société de Gestion. Les demandes de retrait seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions. Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze (12) mois représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF.

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent :

- Être formulées au prix de retrait en vigueur (tel sur le bulletin périodique) ;

- Doivent notamment comporter l'identité et la signature du donneur d'ordre et le nombre de parts concernées.

Les modifications ou annulations de demandes de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales. La modification d'une demande de retrait inscrite :

- Emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;

- Ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de 2 (deux) mois à compter de la date de compensation des ordres de retrait telle que mentionnée ci-après.

La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient le dernier jour ouvré de chaque mois.
Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois au cours duquel l'annulation/le retrait a eu lieu sur le registre des associés.
Le nombre de retraits est rendu public périodiquement sur le bulletin d'information périodique.

4.2. Prix de retraits

Si les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription :

Lorsque des demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxes, étant rappelé qu'au cas présent, la commission de souscription de la SCPI est de 8% HT, soit 9,60% TTC.

Prix de retrait à la date de l'ouverture du capital au public jusqu'au 31 mars 2025 (si et seulement si le capital statutaire maximum de 20.100.000€ n'est pas atteint) :
L'associé se retirant perçoit, dans le cadre des conditions de souscription en vigueur au jour de la constitution de la SCPI, 190€ par part se décomposant :

- Prix de souscription : 190 €

- Commission de souscription HT : - 15,2 € HT soit 18,24 € TTC
soit 8% HT (9,60% TTC) au titre de la commission de souscription

- Prix de retrait net de tous autres frais : 174,8 €

Prix de retrait à partir du 1er avril 2025
L'associé se retirant perçoit, dans le cadre des conditions de souscription en vigueur au jour de la constitution de la SCPI, 200€ par part se décomposant :

- Prix de souscription : 200 €

- Commission de souscription HT : - 16,0 € HT soit 19,20 € TTC
soit 8% HT (9,60% TTC) au titre de la commission de souscription

- Prix de retrait net de tous autres frais : 184,0 €

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par envoi recommandé électronique, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de

réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Si les demandes de retrait ne sont pas compensées par des demandes de souscription : Blocage des retraits

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions, et sous réserve de la création et de la dotation du fonds de remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10%, sauf autorisation de l'AMF.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin d'information périodique.

En cas de blocage des retraits dans les conditions prévues à l'article L 214-93 du CMF, le blocage des retraits est susceptible d'intervenir conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du CMF. S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10% (dix pour cent) des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information. La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Notamment, l'annulation des ordres sur le registre ou l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente (ouverture du marché secondaire), dans les conditions ci-après définies constitueraient respectivement une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. Toutefois, cette hypothèse ne peut se produire que si le fonds de remboursement n'existe pas encore ou s'il est vide.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire Aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Suspension de la variabilité du capital

En application des Statuts, la Société de Gestion a la faculté, sous sa responsabilité, dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix de retrait en vigueur, quel que soit leur volume, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier, courriel), pour mettre en place, en substitution, le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente.

La prise de cette décision entraîne :

- La suspension des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes.
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du CMF, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

Afin d'éviter le contournement du mécanisme légal de gestion de la liquidité, ainsi que la convocation d'une assemblée générale extraordinaire, la Société de Gestion a prévu que « tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du code monétaire et financier, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

Rétablissement de la variabilité du capital
La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés, dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés.

Préalablement au rétablissement de la variabilité du capital, la Société de Gestion devra informer l'AMF, les souscripteurs et les associés ainsi que le dépositaire par tous moyens appropriés et en se conformant aux prescriptions légales et réglementaires en la matière.

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription par la Société de Gestion conformément à la règlementation en vigueur,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

4.3. Gestion des transactions et cessions

Les associés qui désirent céder leurs parts ont la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers aux conditions qui sont librement débattues entre les intéressés. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

Pour rappel, la SCPI et la Société de Gestion ne garantissent pas la revente des parts de la SCPI.

Deux cas peuvent se présenter :

Le cessionnaire est déjà associé
La cession est libre, sous réserve de la notifier à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception afin que cette dernière mette à jour le registre des associés de la SCPI.

Le cessionnaire n'est pas déjà associé
Conformément aux Statuts, la cession de parts à un tiers non associé, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la SCPI exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

Clause d'agrément
La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

De même, en cas de suspension de la variabilité du capital et de mise en place d'un marché secondaire, la remise d'un mandat d'achat par le donneur d'ordre accompagné du versement du montant total de l'ordre auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte (i) soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, (ii) soit du défaut de réponse par la Société dans le délai d'un (1) mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription du souscripteur. La décision de

la Société n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la Société.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, et si celui-ci respecte les conditions de la présente note d'information, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI, en vue d'une réduction du capital.

En cas de contestation sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si la Société n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

Les cessions ne peuvent être réalisées sur des parts nanties qu'après réception par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement.

Il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle c'est-à-dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou dans le cadre d'une cession à une U.S. Person telle que définie dans la présente note ou dans le cadre de la réglementation FATCA.

La décision de la SCPI ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Registre des transferts

Toute transaction relative à une cession, un transfert ou une mutation de parts sociales de la SCPI donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et conformément à l'article L. 214-93 du CMF. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne exécution de ces transactions.

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société de Gestion. Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus ; en particulier un droit d'enregistrement, au taux actuel de cinq pour cent (5%) du montant de la transaction (article 726 du Code général des impôts (ci-après le « CGI »)), est exigible sur le prix de cession et applicable à la charge du cessionnaire. Sa justification de paiement au Trésor Public devra être remise à la Société de Gestion.

4.4. Pièces à envoyer

Pour que les transactions de « gré à gré » puisse être effectuée sur le registre des associés, la SCPI doit être en possession :

- De l'acte de cession dûment enregistré par l'administration fiscale, rempli et signé par le cédant et le cessionnaire ;
- Du (des) certificat(s) nominatifs détenus par le vendeur, le cas échéant ;
- D'une pièce d'identité valide ;
- D'un justificatif de domicile inférieur à 3 mois ;

- D’un RIB.

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, il appartient à la Société de Gestion, lorsqu’elle commercialise directement les parts le cas échéant, ou aux distributeurs en charge de la commercialisation des parts de la SCPI, de recueillir l’ensemble des documents relatifs à la connaissance du client associé et de les tenir à la disposition de la Société de Gestion à première demande le cas échéant.

Conformément à la réglementation applicable, les distributeurs ont également la charge de s’assurer que l’investissement dans des parts de SCPI est en adéquation avec les capacités financières et le profil de risque du client. La Société de Gestion se chargera de cette prestation en cas de commercialisation le cas échéant des parts directement auprès des souscripteurs.
Pour que les mutations, autres que les cessions, puissent être effectuées, la SCPI doit être en possession d’un acte authentique ou d’un jugement.

4.5. Effet des mutations

Les transactions de gré à gré, toute mutations dans le cadre de succession, divorce, etc. donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au Paragraphe 5 de la présente note d’information.

Les associés qui cèdent ainsi leurs parts cessent de participer aux distributions des acomptes périodiques à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu (inscrite sur le registre des transferts).

La jouissance des parts est transférée aux acquéreurs à compter du premier jour du mois au cours duquel la mutation a lieu (inscrite sur le registre des transferts).

Le complément sur dividende, éventuellement décidé par la Société de Gestion ou par l’Assemblée Générale, revient intégralement au propriétaire des parts à la date de clôture de l’exercice. Le versement des fonds à l’associé cédant intervient :

- Pour toute cession de gré à gré, directement entre les parties selon les modalités négociées entre eux,

- Pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d’achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai administratif maximum de dix (10) jours ouvrés après la fin du mois au cours duquel l’exécution de l’ordre a lieu, hors évènement exceptionnel.

4.6. Organisation du marché secondaire

En cas de « blocage des retraits », comme évoqué ci-dessus, la Société de Gestion peut proposer à l’Assemblée Générale l’organisation d’un marché secondaire dans les conditions fixées par le RG AMF. La Société de Gestion assurera l’animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

En aucun cas, les mêmes parts d’un associé ne peuvent faire l’objet à la fois d’une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent pas la revente des parts.

Tout associé peut adresser à la Société de Gestion, suivant les formulaires de mandats mis à disposition des intéressés sur simple demande auprès de la Société de Gestion, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts, et toute personne peut, de même, adresser un ordre d’achat de parts.

Registre des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la SCPI, prévu par l'article L214-93 du CMF. Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires mis à la disposition des associés et des souscripteurs définies par l'instruction de l'AMF. Ils doivent notamment indiquer :

- Le nom de la SCPI concernée ;
- Le nombre de parts concernées ;
- La mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ; à défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant (en plusieurs fois) ;
- La durée de validité pour les ordres d'achat ; conformément à l'article 422-205 du RG AMF, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un (1) an, ce délai peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'Associé ; la prorogation de l'ordre de vente n'a pas d'incidence sur la priorité d'exécution de l'ordre ; si l'ordre de vente n'a pas été exécuté à l'issue de cette année supplémentaire, il devient caduc de plein droit ;
- Le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert tout frais et droits inclus et les ordres de vente à prix minimum proposé net de tous frais ;
- Les droits d'enregistrement (au taux actuel en vigueur de 5%) à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe ci-après « Couverture des ordres », du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société de Gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation/Modification », qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document. La modification d'un ordre inscrit sur le registre entraîne la perte de son rang lorsque le donneur d'ordre :

- Augmente son prix limite s'il s'agit d'un ordre de vente ou le diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- Augmente la quantité de parts concernées ;
- Modifie le sens de son ordre.

Transmission des ordres

Les ordres (mandats) peuvent être adressés directement à la Société de Gestion, DARWIN INVEST, 91 avenue de la République – 75011 Paris - France, ainsi qu'auprès des établissements bancaires, intermédiaires et tout distributeur personne physique ou morale, qui à raison de son activité professionnelle est habilité à recevoir de tels mandats par la Société de Gestion.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception. A cet égard, les ordres doivent être transmis dans tous les cas avec accusé de réception, soit par courrier, soit par courrier électronique ou par télécopie (ordre scanné), sous réserve de la transmission de l'original par courrier avec avis de réception. Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.

Les ordres, dès leur réception, font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

Les ordres d'annulations ou de modifications sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement.

Couverture des ordres

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, frais et droit d'enregistrement compris, auquel l'ordre pourrait être exécuté, le donneur d'ordre devra :

- Soit autoriser le prélèvement de ce montant en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement sur le formulaire ;

- Soit émettre un virement de ce montant auprès du compte bancaire de la SCPI ;

L'ordre participera à la confrontation dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédités sur le compte bancaire spécifique de la SCPI au plus tard un jour ouvré avant la date de confrontation à 12h00. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre n'était pas honorée par la banque du donneur d'ordre pour quelque motif que ce soit, l'ordre d'achat ne pourrait pas participer à la confrontation.

Confrontation et prix d'exécution

La Société de Gestion procède périodiquement, le dernier jour ouvré de chaque mois à 12h00, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée au moins six (6) jours avant la date d'effet de la modification à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple ou courrier électronique, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin périodique d'information, information sur le site internet www.wemo-reim.fr ou directement auprès de son service clients.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et horodatés au plus tard le jour ouvré précédent la confrontation à 12h00.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions que précédemment le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

A limite égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre. Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

Diffusion des informations au public

Toutes les informations relatives :

- Au registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres ;

- Au prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution ;

Sont disponibles sur simple appel téléphonique à la Société de Gestion, où ces informations seront disponibles en permanence (notamment le prix d'exécution qui est publié le jour même de son établissement).

Suspension des inscriptions au registre
Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

La Société de Gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

5. POLITIQUE DE FRAIS

5.1. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion une commission de souscription dont le taux maximum est fixé à 8% HT, soit 9,60% TTC du montant de la souscription.
Cette commission est destinée à rémunérer la recherche des capitaux. Elle peut être reversée, en totalité ou partiellement, aux distributeurs.

5.2 Commission de cession des parts

Aux termes de l'article 422-224 du RG AMF, la société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI.
La Société de Gestion a toutefois décidé que cette commission serait nulle (0%).

5.3. Commission de gestion

Il est dû à la Société de Gestion une commission de gestion égale à 12,00% HT maximum (soit 14,40% TTC maximum au taux de TVA applicable au 1er janvier 2024) des produits locatifs encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la Société.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement.

La commission de gestion couvre les prestations liées à l'exécution des missions suivantes :
- gestion administrative et financière de la SCPI (fund management immobilier), à savoir l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois ressources, la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique ;
- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation

des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour ;
- tenue du registre, à savoir les prestations liées à la distribution des revenus, la tenue informatique du fichier des associés ainsi que les prestations de bureau et de secrétariat.

La commission de gestion couvre également tous les frais de personnels nécessaires à l'administration de la SCPI. La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la SCPI aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la SCPI dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

5.4. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, d'un montant dégressif en fonction du montant de l'acquisition variant de 5,00% HT (soit 6,00% TTC) maximum à 1,00% HT (soit 1,20% TTC) maximum selon le barème suivant :

Tranche acquisition (€ hors droits)	Commission acquisition (% HT)
De 0€ à 4.999.999 €	5,00%
De 5M€ - 9.999.999 €	3,50%
De 10M€ -14.999.999 €	2,00%
De 15M€ - 19.999.999 €	1,50%
>20M€	1,00%

La Société de Gestion percevra une commission de cession d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, d'un montant de 2,50% HT (soit 3% TTC) quelque soit le montant de l'actif cédé.

La commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers couvre notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissements réalisées par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI.

Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

5.5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux est de 5,00 % HT (soit 6,00 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des travaux de gros entretien et d'investissements réalisés.

5.6. Information concernant les différentes commissions

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.

5.7. Versement

Conformément à l'article 18 des Statuts, tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourra être directement versé au mandataire à qui la Société de Gestion aurait conféré, dans le respect de la réglementation en la matière et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.

6. FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

La Société de Gestion s'assurera que chaque associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts qu'il possède. Aucun associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres associés. Dans la mesure où tous les associés ont les mêmes droits, la Société de Gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des associés est respectée.

6.1. Assemblées générales

L'assemblée générale régulièrement constituée, représente l'universalité des associés (ci-après l' « Assemblée Générale ») et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des Statuts ou à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, à la modification de la politique d'investissement, celle de la méthode de détermination du prix de la part ou la reprise des augmentations de capital, après un délai d'au moins trois (3) ans de suspension (ci-après le(s) « Assemblée(s) Générale(s) Extraordinaire(s) »). Toute demande de visa doit être précédée d'une autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire prise sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion en cas :

- D'émission de parts nouvelles après une période de plus de cinq ans sans augmentation de capital. Dans ce cas, le rapport de la Société de Gestion doit être visé par le Commissaire Aux Comptes ;

- De modification de la politique d'investissement initiale.

Les assemblées sont qualifiées d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des Statuts ainsi que dans tous les autres cas (ci-après le(s) « Assemblée(s) Générale(s) Ordinaire(s) »).

Participations
Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé, ou de voter par correspondance.

Conformément à l'article L. 214-104 du CMF, tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée sauf pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour. Les pouvoirs donnés à chaque

mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Pour toute procuration d'un associé expressément donnée au Président de l'Assemblée Générale, celui-ci émet un avis favorable aux projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Convocation

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales de la SCPI conformément aux dispositions de l'article R.214-136 par la Société de Gestion ou à défaut le Conseil de Surveillance, le Commissaire Aux Comptes, tout intéressé en cas d'urgence, un ou plusieurs associés représentant au moins le 10ème du capital social, un mandataire judiciaire ou les liquidateurs de la SCPI.

Sous réserve de l'article R. 214-137 du CMF, les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales par avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire adressée à chacun d'eux ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation, au moins quinze jours (15) à l'avance (six jours sur deuxième convocation).

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Sous la condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandation, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'Assemblée Générale Ordinaire se réunit au moins une (1) fois par an pour l'approbation des comptes dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice.

Avec cette convocation, les Associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'Assemblée Générale Ordinaire :

- Les comptes (bilan et compte de résultat) et l'annexe de l'exercice,
- Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire Aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- Le texte des projets de résolutions.

Ordre du jour

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 10% du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

Toutefois, lorsque le capital est supérieur à sept cent soixante mille euros (760.000 euros), en application de l'article R. 214-138 du CMF, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les sept cent soixante mille (760.000) premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre sept cent soixante mille (760.000) euros et trois millions huit cent dix-neuf mille (3.819.000) euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre trois millions huit cent dix-neuf mille euros (3.819.000) euros et sept millions six cent trente-huit mille (7.638.000) euros ;
- 0,5 % pour le surplus de capital.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Or les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles (cf. Titre V – article 25 des Statuts de la SCPI). Les associés ont un délai de vingt (20) jours à partir de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion par écrit.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales en première lecture.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de Gestion rédige avec un délégué du Conseil de Surveillance le procès-verbal de la consultation auquel sont annexés les formulaires de vote.

Vote, quorum et majorité

L'Assemblée Générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents et représentés et ceux votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital lorsque l'assemblée est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'assemblée est extraordinaire. Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents ou représentés ou votant par correspondance. Cependant, pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seules les voix des associés présents ou des associés votant par correspondance sont prises en compte.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital. Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales extraordinaires.

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion. Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus avant la date limite fixée par la Société de Gestion, date qui ne peut être antérieure de plus d'un (1) jour à la date de la réunion de l'Assemblée Générale.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Le formulaire de vote par correspondance adressé à la SCPI pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

6.2. Conseil de Surveillance

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-99 du CMF, le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion (ci-après le « Conseil de Surveillance »).

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- D'assister la Société de Gestion ;
- D'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. À cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ;
- De présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI ;
- D'émettre un avis consultatif sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;
- En cas de défaillance de la Société de Gestion, de convoquer sans délai une Assemblée Générale de la SCPI devant pourvoir au remplacement de la Société de Gestion ;
- De donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion. L'organisation des réunions et les conditions dans lesquelles les membres du Conseil de Surveillance adoptent les décisions de ce conseil sont détaillées dans les Statuts.

Composition

Le Conseil de Surveillance est composé d'au moins sept (7) membres, douze (12) au plus, nommés par mandat impératif des associés lors de l'Assemblée Générale constitutive de la SCPI puis par l'Assemblée Générale ordinaire de la SCPI, pour une durée de trois (3) ans et sont rééligibles.

A la date de délivrance à la SCPI du visa de l'AMF, le Conseil de Surveillance est composé de huit membres élus lors de l'Assemblée Générale constitutive du 12/09/2024 :

- AETERNIA PATRIMOINE, représentée par Monsieur d'AGNANO Romain,
- Monsieur ALIX Grégory,
- Monsieur JANOT Rémi,
- Monsieur JEANNE-LE-ROUX Bertrand,
- SAS CLIVEST, représentée par Monsieur CHAUFFOURIER Christophe,
- SAS ELUMY, représentée par Monsieur ORFEO Jérémy,
- SASU MATTHIEU LOUVET S'INVESTIR, représentée par Monsieur LOUVET Matthieu,
- YARDENA PARTNERS, représentée par Madame PREVOST Marisa.

Leurs mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Il peut exister des relations d'affaires entre la Société de Gestion et les membres du Conseil de Surveillance et/ou associés. Le cas échéant, ces dernières sont encadrées par la politique de conflit d'intérêt de la Société de Gestion et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la SCPI.

Renouvellement

Par exception et afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les Fondateurs, le Conseil de Surveillance est renouvelé pour la première fois en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet conformément à l'article 422-200 du RGAMF

Il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance ne pourront être élus que s'ils justifient d'un nombre de mandats dans d'autres SCPI inférieur ou égal à cinq (5) mandats.

Avant l'Assemblée Générale ordinaire désignant les membres, la Société de Gestion informe les associés du prochain renouvellement des membres du Conseil et procède à l'appel des candidatures auprès de l'ensemble des Associés. Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R. 214-144 (II) du CMF, à savoir :

- Les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;

- Les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale. À cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents aux Assemblées Générales et les votes par correspondance.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, les candidats ayant obtenu la majorité des voix des Associés présents à l'Assemblée Générale ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale ordinaire des associés de la SCPI.

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux Assemblées Générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine Assemblée Générale, en vue de laquelle la Société de Gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'Assemblée Générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil de Surveillance en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil de Surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Lorsque la Société de Gestion néglige de convoquer l'Assemblée Générale, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale, à l'effet de procéder aux nominations ci-dessus.

Les fonctions d'un membre de Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.

Le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonctions. Lorsque cette limitation est dépassée, le membre du Conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office. La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil de Surveillance est fixée à soixante-quinze ans. Lorsqu'un Président atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office de ses fonctions de Président.

Dans l'un ou l'autre des cas prévus au paragraphe ci-dessus, le membre du Conseil de Surveillance le plus âgé, ou le Président du Conseil de Surveillance ayant atteint la limite d'âge, exerceront leurs fonctions jusqu'à la prochaine Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes annuels.

Toute nomination intervenue en violation des dispositions prévues aux alinéas précédents est nulle.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice, ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du Conseil, ou de leur vote par correspondance, par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

6.3. Répartition des bénéfices

L'Assemblée Générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

L'Assemblée Générale peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de quarante-cinq (45) jours de la date de l'Assemblée Générale, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

La Société de Gestion a la faculté de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours ou la fin de l'exercice et certifiée par le Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la SCPI a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, notamment pour travaux, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, un bénéfice net.

Les distributions susvisées pourront, le cas échéant, être distribuées sous forme de distribution de la prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

Autrement dit, la Société pourra décider d'imputer sur la prime d'émission ou opter pour leur étalement par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq (5) ans ou vingt (20) ans selon leur nature, les frais suivants (liste non limitative) : les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion autres que ceux inscrits en frais d'établissement, les commissions d'acquisition et de cession, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la Société, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles et autres actifs immobiliers tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire.

6.4. Provision pour gros travaux

Une provision pour gros entretiens peut être constituée afin de faire face aux dépenses de gros entretiens et de grosses réparations qui pourraient être réalisées pendant la durée de vie de la SCPI.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé sur la base d'un plan pluriannuel de travaux (établi sur cinq ans).

Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

6.5. Conventions particulières

Conformément à l'article L. 214-106 du CMF, toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit être approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire Aux Comptes.

6.6. Démarchages et publicités

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du CMF. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).
La publicité est soumise aux dispositions du RG AMF, qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- La dénomination sociale de la Société,
- La référence du BALO dans lequel la notice a été publiée,
- Le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la note d'information en cours de validité.

6.7. Régime fiscal

Les informations qui suivent représentent les dispositions fiscales françaises applicables en France à la date de la présente note, sous réserve de toutes modifications ultérieures. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts (CGI). Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI. Ainsi, chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. La quote-part de résultat ainsi déterminée pour chaque associé est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé.

La Société de Gestion détermine le montant du revenu net imposable pour chaque associé résident en France et adresse à chacun d'eux un relevé individuel en vue de l'établissement de leur déclaration fiscale annuelle en France.

6.8. Modalités d'information

La SCPI peut avoir recours à des moyens de communication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des Associés et de communication à ceux-ci, des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à la SCPI, à condition que la SCPI ait préalablement recueillie par écrit l'accord des associés concernés, et ce conformément à l'article R. 214-137 et suivants du CMF.

La Société de Gestion diffuse notamment si besoin aux Associés au travers du bulletin d'information périodique, et a minima à travers le rapport annuel, toutes les informations requises par l'article 421-34 du RG AMF.

De manière générale, les informations seront diffusées selon les modalités et échéances de communication des informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du règlement de l'AMF.

Rapport annuel
La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'Assemblée Générale annuelle.

Bulletin d'information
Dans les quarante-cinq jours (45) suivant la fin de chaque trimestre, à minima, est fourni soit par voie électronique pour les associés qui l'aurait expressément accepté, soit adressé aux associés sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RG AMF, et est mis à disposition sur le site internet de la SCPI un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours de la période concernée de l'exercice et depuis l'ouverture de l'exercice en cours, de façon à ce qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

7. ADMINISTRATION, CONTRÔLE ET INFORMATION DE LA SCPI

7.1. La Société

Dénomination sociale : DARWIN RE01

Siège social : 91 avenue de la République – 75011 Paris - France

Nationalité : Française

Forme : Fonds d'investissement alternatif (FIA) relevant du CMF (Livre II – Titre I – Chapitre IV), constitué sous la forme d'une société civile de placement immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de Commerce et les articles L.214-24 et suivants, L.214-86 et suivants du CMF fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public de leurs parts sociales, les articles L.214-98, D.214-32 et suivants et R.214-130 et suivants du CMF, les articles 422-189 et suivants du RG AMF, les articles L. 231-1 et suivants du Code de Commerce et par tous les textes subséquents et les Statuts.

Statuts : Déposés au greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

Objet social : La SCPI DARWIN RE01, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, est une SCPI de rendement, conformément à ses Statuts et dans le respect des dispositions réglementaires, qui a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs, de locataires, et de localisation géographique, afin d'optimiser son potentiel de rendement sur la durée de placement recommandée. **Cette diversification constitue un objectif qui n'est pas garanti par la société de gestion et il existe un risque qu'il ne soit pas atteint.**

La stratégie d'investissement de la SCPI vise notamment à construire un portefeuille immobilier diversifié :
- en France ainsi que dans les autres pays majeurs de la Zone Euro (par exemple : Allemagne, Espagne et/ou Portugal)
- directement ou indirectement, dans des actifs immobiliers neufs, en VEFA (vente en état futur d'achèvement) ou anciens,
- à usage tertiaire (commerces, logistiques, messageries, bureaux, hôtels, santé, éducation, petite enfance, etc).

Par ailleurs, la SCPI pourra recourir aux actifs financiers suivants :

- des parts/actions de SCPI, d'OPCI ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme (dans la limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier) ;
- des contrats financiers de couverture de taux (swap, option, cap/floor, etc.).

La SCPI pourra acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles déjà détenus où procéder à des rénovations / améliorations / mises aux normes environnementales de ces immeubles.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le CMF et le RG AMF, la Société peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts, des instruments de trésorerie et des liquidités, (v) détenir des contrats financiers de couverture de taux, (vi) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social et (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du CMF.

Tout en respectant sa politique d'investissement, l'allocation de la SCPI sera ainsi susceptible d'évoluer en fonction des opportunités d'investissement, des évolutions des marchés et des cycles économiques des pays dans lesquels la SCPI envisage d'investir.

Pour ce qui concerne les investissements qui seront réalisés par la SCPI à l'étranger (en Zone Euro), la Société de Gestion s'appuiera, pour les besoins de l'exécution de cette opération sur des prestataires locaux qu'elle sélectionnera, conformément à la réglementation, selon leur compétence spécifique, leur réputation et la qualité des prestations proposées rapportée à leur coût. De telles prestations s'effectueront dans le cadre de contrats d'assistance propres à chaque opération.

Durée de la SCPI : La durée de la SCPI est fixée à 99 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la SCPI au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2024.

Capital initial : 2.684.850 euros

Capital statutaire maximum : 20.100.000 euros

7.2. Administration

La gestion de la SCPI est assurée par la Société de Gestion DARWIN INVEST

Date d'immatriculation : 23 juillet 2024

Siège social : 91 avenue de la République – 75011 Paris - FRANCE

Nationalité : Française

Forme Juridique : Société par actions simplifiée (SAS)

RCS : n° 931 578 736 - Paris

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers : n° GP20240019

Capital : 650.000 euros

Conformément aux dispositions de l'article L214-24-44 du CMF, les sociétés civiles de placements immobiliers et leurs sociétés de gestion agissent de façon indépendante et dans le seul intérêt des porteurs de parts. Elles présentent des garanties suffisantes en ce qui concerne leur organisation, leurs moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de leurs dirigeants.

La Société de Gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des dirigeants. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle résultant de toutes activités en matière immobilière notamment sans que la liste soit limitative ou exhaustive, l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à cette activité.

7.3. Commissaire aux Comptes

A été désigné comme commissaire aux comptes titulaire, pour six (6) exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029, la société BM&A (ci-après le « Commissaire Aux Comptes »).

Les Commissaires aux Comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la SCPI et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la SCPI. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

7.4. Expert externe en évaluation

L'expert externe en évaluation a la charge de l'évaluation ou du contrôle de l'évaluation des actifs immobiliers. Il réalise une expertise au moins tous les cinq (5) ans et une actualisation annuelle pour chaque immeuble du patrimoine de la SCPI conformément à l'article R. 214-157-1 du CMF et 422-234 et suivants du RG AMF.

Il est nommé en Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de cinq (5) ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion.

Le cabinet BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, Expert accepté par l'AMF, a été nommé pour une durée de cinq années, par l'Assemblée Générale constitutive du 12/09/2024 (ci-après l'« Expert Externe en Evaluation »). Son mandat expirera avec l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2028.

7.5. Compte dépositaire

Le dépositaire est soumis aux dispositions des articles L. 214-24-3 et suivants et D. 214-32-4-2 du CMF. Ses missions et son organisation sont précisées aux articles 323-23 et suivants du RG AMF.

La Société de Gestion a désigné ODDO BHF en qualité de dépositaire de la SCPI à travers une convention de prestation de services à durée indéterminée (ci-après le « Dépositaire »).

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'AMF.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le CMF, le RG AMF et les positions adoptées par l'AMF.

Dans les conditions fixées par le RG AMF, le Dépositaire veille :

- A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;

- Et, de façon générale, au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

Le Dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI dans les conditions fixées par la réglementation applicable en vigueur.

Le Dépositaire s'assure en outre que :

- La vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation de parts effectués par la SCPI ou pour son compte,

- Le calcul de la valeur liquidative des parts de la SCPI effectué,

- L'affectation des produits de la SCPI, sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires, au RG AMF et aux Statuts ainsi qu'aux documents d'information de la SCPI.

Le Dépositaire exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives et réglementaires, au RG AMF et aux Statuts ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

Le Dépositaire s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage.

La rémunération du Dépositaire est à la charge de la Société.

Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la règlementation et la convention de dépositaire.

7.6. Informations

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement auprès de la Société de Gestion DARWIN INVEST et sur le site internet www.darwin-invest.com

Personne responsable de l'information : Oussama BOURHALEB

Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information : DARWIN INVEST, représentée par son Président, Oussama BOURHALEB.

Adresse : 91 avenue de la République – 75011 Paris - FRANCE

Email : hello@darwin-invest.com

Site internet : www.darwin-invest.com

Agrément AMF : n° GP20240019

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF

Par application des articles L.411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° [●] en date du [●].

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

* * *